

# Milieuschutz bremst Mieten nicht

Milieuschutzsatzungen sind kein wirksames Mittel gegen explodierende Mieten, meint Bauträgerin und Maklerin Susanne Trösser, Geschäftsführerin der Firma Rheinischer Immobilienservice in Leverkusen.

In vielen Städten wird die Einführung von Milieuschutzsatzungen diskutiert, z.B. in Leipzig und Köln. Wo sie bereits eingeführt sind, zeigt sich aber, dass die gewünschte Stabilisierung der Mieten nicht immer zu realisieren ist. Beispiel München. Die Stadt ist Sinnbild für die höchsten Mieten und Immobilienpreise in Deutschland. Wenige aber wissen, dass die Stadt seit 1987 mit einer Erhaltungssatzung versucht, Mietsteigerungen auszubremsen. Immerhin 15% der Einwohner leben in diesen Schutzgebieten. Nun stellt sich die Frage, ob ohne diese Verordnung die Wohnkosten noch höher wären oder ob das Instrument nicht doch versagt hat. Denn erstens werden in der bayerischen Landeshauptstadt zahlreiche weitere Instrumente bemüht, um



Susanne Trösser.

Quelle: Rheinischer Immobilienservice GmbH

Knappheit und Preisexplosionen Herr zu werden. Zweitens sind bei den Ämtern über 20 Personen damit beschäftigt, die Einhaltung der Satzung zu prüfen. Dieses Personal könnte sinnvoller eingesetzt werden.

Entgegen der landläufigen Meinung vieler Verbraucher greifen Erhaltungssatzungen nicht in die Mietpreisgestaltung ein. Wenn in einem definierten Gebiet nur nach expliziter Genehmigung gewisse Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden dürfen, bedeutet dies nicht, dass die Mieten nicht auf Basis anderer Gründe angehoben werden dürfen.

Unter Umständen werden mit den Satzungen sogar sinnvolle Maßnahmen verhindert. In Berliner Milieuschutzquartieren müssen die Eigentümer

eine Genehmigung einholen, wenn sie ein Gäste-WC, ein Doppelwaschbecken, Balkone oder Aufzüge einbauen wollen. Gerade Lufe sollten bei einer alternden Gesellschaft keine Luxusinvestition sein. Als Rohrkrepierer erwies sich die Erhaltungssatzung in Stuttgart-Heslach. Hier wurde 1990 ein Gebiet unter Schutz gestellt. Daraufhin investierte kaum noch ein Vermieter. Nach elf Jahren waren 25% der dortigen Gebäude sanierungsbedürftig.

Bürokratiekosten sind ein weiterer Punkt. Für Milieuschutzsatzungen braucht es sozioökonomische Daten. Die Volkszählungen von 1970 und 1987 enthielten hierzu noch verwertbare Angaben. 2011 mussten solche Abfragen aus datenschutzrechtlichen Gründen außen vor bleiben. Die Kommunen müssen diese und weitere Informationen nun separat erheben. Das kostet Zeit, Geld und bindet Personal. Diese Manpower wäre besser in den Bauämtern eingesetzt, wenn die Mitarbeiter Möglichkeiten für Nachverdichtungen, Aufstockungen etc. prüfen würden. Ein größeres Wohnungsangebot durch mehr Neubau ist der effizientere Weg, um Mietsteigerungen zu bekämpfen.

## hole-Loan- & Mezzanine-Finanzierungen

Individuelle Finanzierungen für Immobilienprojekte und Transaktionen

